

病院の建替えを行う理由

病院建替えにおける病院機能の変更内容には、実は関連性があります。今回は、実際にご支援している病院の皆様を対象に、当社で行ったアンケート調査の結果をご紹介します。

◆病院建設事業を始める理由

病院建設事業を始める理由として最も多かったのは、「地域医療構想の内容から、病院としての将来を見越した対応をするため」というもので、実に85%回答率でした。次いで多かったのは、「診療報酬の改定を受けて、収入増を目指して診療機能を変更するため」「医療経営上の状況の向上への対応(外来患者増、入院患者増、救急・手術件数増など)」の2つで回答率は共に60%弱でした。

一方で、「医療経営上の状況の悪化への対応(外来患者減、入院患者減、救急・手術件数減など)」という回答が40%程度あったこと、「同じ診療圏や近隣に、競合病院が現れたための機能強化や機能変更」が30%程度あったことも印象的です。他の回答では「災害対策機能の充実」「患者の療養環境、職員の労働環境改善」「目標とする患者像の変化(病室の個室化やVIPの想定)」などがありました。

◆病院機能の変更内容との関係

○地域医療構想を動機とした病院事業

地域医療構想の内容から将来を見越して事業を始めた場合、地域包括ケア病棟への転換や、療養病床を老健に転換する事例がありました。一方で、救急の強化や、デイケアの新設、リハビリ・透析・手術部門などの診療部門を強化する事例が多いです。

○診療報酬の改定と収入増を目指した病院事業

診療報酬の改定を受け収入増を目指す場合、病床数を増やす、救急処置室・夜間診察室の拡大といった救急部門を強化する事例が多いです。診療部門のリハビリ・日帰り手術室・透析の強化や、健診部門の強化を行う事例もありました。

○経営の向上への対応

外来・入院患者や救急・手術件数の増への対応ですので、病床の増床や救急部門強化、手術室の増室、それに伴う放射線検査部門の増室といった事例が多いです。特徴的なのは、患者の為のラウンジ設置や、スタッフの研修施設として大講堂やスキルアップラボの整備、あるいはスタッフ専用EVの設置を行うなど、患者の療養環境やスタッフの労働環境の改善を行う事例が散見されることです。

○経営の悪化への対応

先ほどとは逆の状況への対応ですが、診察室の増診や救急部門の強化など、機能変更としては同じ事例もみられます。特徴的なのは、病院の統合を行う事例や、使用しない放射線検査室をなくす事例があるということです。また、10床を超える多床室を4床室に変更するなど、患者の入院環境を改善しようとする事例もあります。

番号	変更理由	回答率
A	診療報酬の改定を受けて、収入増を目指して診療機能を変更するため	57%
B	地域医療構想の内容から、病院としての将来を見越した対応をするため	85%
C	補助金を受けるため、資金確保のため(起債のためなど)	14%
D	同じ診療圏や近隣に、競合病院が現れたための機能強化や機能変更	29%
E	医療経営上の状況の向上への対応(外来患者増、入院患者増、救急・手術件数増等)	57%
F	医療経営上の状況の悪化への対応(外来患者減、入院患者減、救急・手術件数減等)	42%
その他	災害対策機能の充実	85%
	患者療養環境、職員の労働環境改善	
	既存病棟に構造上使用できない病床があるから	
	目標とする患者像の変化(個室化・VIPの想定)	
	現行の病室一人当たりの面積から用途地域容積率制限で病床数確保できない	
	職員が安全に働きやすい労働環境への配慮	

2018年7月に当社で実施した「病院機能変更理由アンケート分析」より抜粋

社員紹介

ゼネコンでの現場監督の経験を活かし、基本計画～施工段階まで幅広く業務をさせていただいております。この度、8月より当社マレーシア現地法人Plus PM Consultant Sdn.Bhdへ赴任することになりました。

ASEAN地域の伝統や風俗・文化習慣の中に身を置き、一步一步経験を積み重ねながら、お客様満足度の高いサービスを提供できますよう、精進していきたいと思っております。また、プライベートでは新しく乗馬に挑戦したいと思っております。



東京支店
奥田 周平
(おくだ しゅうへい)

株式会社 プラス PM
代表取締役 木村 譲二

本社 〒530-0047 大阪市北区西天満2丁目8番5号 西天満大治ビル
TEL 06-6363-6066(代) FAX 06-6363-6466
東京支店 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1丁目7番11号 KCAビル
TEL 03-3526-4181 FAX 03-3526-0801
ホームページ <https://www.plusweb.co.jp>
Eメール info@plusweb.co.jp

Plus PM Consultant Sdn.Bhd.(1054055-T)
Managing Director/CEO Joji Kimura

クアラルンプール 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, No.21,
Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
TEL+(603)2712-0263
ホームページ <https://www.plus-pm.com>

※本誌に対するご意見、ご感想をお待ちしております。お問い合わせ先は、上記Eメール又は本社総務部まで



「介護老人保健施設久米川」が竣工

2019年7月末、社会医療法人社団愛有会様が運営する介護老人保健施設久米川が竣工を迎えました。

本事業は、東京都福祉保険局による「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」の採択案件であり、既存の「療養病床」114床を「介護老人保健施設」80床に転換し、一般病床と合わせて病院と介護老人保健施設の複合施設とするものです。

当社は、基本構想立案からプロジェクトに参画し、設計

者選定、公募段階、設計段階から施工段階と竣工に至るまでのコスト、品質、スケジュールの管理をしました。

構想当初より、愛有会様は特に大災害時の地域貢献を重視しており、最上階にはこの医療圏唯一のヘリポートも整備されました。病院・福祉施設の複合施設でありながら、平時と災害時で大きく異なる使い勝手を可能とした本建物は、今後ますます地域に密着しながら、大きな社会貢献を果たすものと確信しています。

介護老人保健施設久米川

事業主: 社会医療法人社団 愛有会	構造・規模: S造/地上4階、地下1階	設計: 株式会社内藤建築事務所
建設地: 東京都東村山市	延床面積: 8,300㎡	施工: 青木あすなろ建設株式会社
用途: 介護老人保健施設/病院	C M: 株式会社プラスPM	竣工: 2019年7月末

ごあいさつ

稲盛和夫氏に学ぶ

わたしは稲盛和夫塾長の盛和塾で、22年間に亘り経営者に欠かせないフィロソフィー、即ち稲盛経営哲学を学びました。

去る7月17日にパシフィコ横浜で盛和塾世界大会があり、世界中から5,000名の塾生が一堂に会し、勉強会が開催されました。

稲盛塾長がご高齢であることから、今年が最後の世界大会となり、入塾したころのことを回想しながらの感慨深いものとなりました。入塾した頃のわたしは自己中心的であり、社員さんへの愛情が乏しい業績偏重主義でありました。言うまでもなく、売上や利益に波がある、退職者の多い酷い会社でありました。

その後、塾長の教えから「従業員の幸せ」を第一に考える経営理念を導入し、10年が経過したところより変化が現れました。

徐々に「すべてはおお客様の立場で」、「会社は大きな家族、相手の立場に立って思いやりを大切にすること」これを実践する利他の気持ちを持つ社風となり、そして今や最高にチームワークが良い会社になろうとしています。

わたしも還暦を過ぎましたが、今後も謙虚にして驕らず、反省のある毎日を送り、稲盛塾長の経営哲学を実践するため、講和や書籍を通じて学びを続けていきます。

株式会社 プラスPM
Plus PM Consultant Sdn.Bhd. 代表取締役 木村 譲二



**(仮称)川西市立総合医療センター
キセラ川西センター整備事業**

事業主：兵庫県川西市
 建設地：兵庫県川西市
 用途：病院
 構造・規模：S造（一部RC造）、免震構造/地上9階建
 延床面積：約36,650㎡
 C M：株式会社プラスPM
 設計・施工：清水建設株式会社
 開院：2022年9月（予定）

「（仮称）川西市立総合医療センターキセラ川西センター整備事業」設計施工者を選定

本計画は、兵庫県川西市において長年地域の中核病院としての役割を担ってきた市立川西病院の移転建替え計画です。新病院の運営は、指定管理者として医療法人協和会が行うことが決定しています。民間病院との統合による移転新築であり、また病室は全室個室とする、全国的に見ても大変特徴のある事業です。

当社は基本計画の策定段階から計画に参画し、市立川西病院と医療法人協和会協立病院の2病院、及び事業主である川西市様と協議を重ね、そこで明らかとなった今後の病院運営方針や働くスタッフの想いを、高い精度で設計施工者へ伝えるべく、充実した要求水準書を作成するよう努めました。

事業候補者は、設計事務所と施工会社のグループ、設計施工を行う単体企業、合わせて6社からの応募があり、提案内容も全社特色の異なる、それぞれに魅力のあるものでした。選定にあたっては、外部有識者などで構成された総合評価審査委員会が審議を行い、優秀提案者を選定し、市が落札者として選定しました。

2022年9月の開院を予定しています。



玉井整形外科内科病院建替計画

事業主：医療法人泉南玉井会
 建設地：大阪府阪南市
 用途：病院
 構造・規模：S造/地上3階建
 延床面積：約2,790㎡
 C M：株式会社プラスPM

設計：株式会社掛谷工務店
 株式会社エスピーエス
 施工：株式会社掛谷工務店
 竣工：2021年6月（予定）



嵯峨さくら病院建替計画

事業主：医療法人淳寧晃会
 建設地：京都府京都市
 用途：病院
 構造・規模：S造/地上3階建
 延床面積：約3,280㎡

C M：株式会社プラスPM
 設計：株式会社山田総合設計
 施工：株式会社安藤・間
 竣工：2021年3月（予定）

「玉井整形外科内科病院建替計画」が着工

既存病院の診療機能を継続したまま、病院敷地の空地を有効利用した現地建替え計画です。

既存新館、既存旧館を運営しつつ、Ⅰ期工事で必要な病床を確保、運営機能を満たした増築を行い、その後既存旧館を解体、引き続きⅡ期工事を行いⅠ期工事で完成した部分と接続するという、およそ2年の工期を見込んだ複雑な計画となっています。

当社は、発注者様の要望を形にすべく、豊富な病院CMの実績・経験を活かし、機能・性能を網羅した上での技術減額提案や競争原理を活かしたコストダウンの提案を行い、建設予算内での発注を実現しました。

これから始まる施工段階においては、メンテナンス対策を中心とした品質管理、新たな要望による追加コスト管理、工程管理を随時行い、品質・コスト・スケジュールの三拍子そろった計画の実現を支援して参ります。

「嵯峨さくら病院建替計画」Ⅰ期工事が完成

京都五山の送り火、鳥居形松明の麓、清涼寺に隣接する「嵯峨さくら病院」が着工、今回Ⅰ期工事である厨房棟が完成しました。

Ⅰ期工事完成後、既存厨房棟を解体し、その後病院本館の建設に着手、既存病院を運営したままの現地建替え計画です。

本計画地は、風致地区や第一種住居専用地域で本来病院を建設することができない地域ですが、建築審査会の用途制限解除許可を経て、無事着工に至りました。

用途地域上、建ぺい率30%、容積率50%、高さ制限10M以下と非常に厳しい規定がある中、バリアフリー法の容積率緩和を取り入れ、ドライエリアを設け3階建て、165病床の病院機能を実現しています。

2020年9月に病院本館を完成移転し、その後、既存建物の解体工事を経て2021年3月グランドオープン予定としています。

当社は、施工段階も引き続き淳寧晃会様を支援して参ります。



新県立宮崎病院建設工事

事業主：宮崎県 病院局
 建設地：宮崎県宮崎市
 用途：病院
 構造・規模：新病院 S造/地上8階建
 延床面積：約47,582㎡
 C M：株式会社プラスPM
 設計：株式会社日建設計
 主体工事：大成・吉原・桜木特定建設工事共同企業体
 管工事：大成設備・菱熱・内田工業特定建設工事共同企業体
 空調工事：高砂・生目・サン特定建設工事共同企業体
 電気工事：きんでん・小田・島特定建設工事共同企業体
 竣工：2021年9月（予定）

「新県立宮崎病院建設工事」が着工

2019年5月26日に起工式が執り行われ、新県立宮崎病院建設工事が着工しました。

当社は、建設コストの削減を図るため、実施設計段階から参画し、コスト抑制策の立案や発注方式の提案など、県病院局様へのアドバイザリー業務を行って参りました。

また、実施設計段階では、施工者から、参加体制や参加資格等の参加要件や参加意欲をヒアリングするマーケットサウンディングを開催し、幅広く入札参加企業を促しました。工事発注段階においては、その結果を踏まえ、要綱書の作成や採点基準(案)の作成を支援しました。

発注方式は、一般競争入札(総合評価落札方式)であったため、技術提案書の分析・評価や施工者ヒアリングの開催についても一貫して支援を行い、無事予定のスケジュール、予算価格内での発注を実現しました。

今後は、施工段階CM業務にて、設計変更内容の確認・調整、予算内での竣工をするためのコストマネジメントを提供し、2021年9月末の完成を目指して、全社一丸となって力強くプロジェクトを推進して参ります。

「松山城東病院建替え計画」設計者を選定

本計画は、急性期から在宅までの医療介護福祉を担う松山城東病院様が、地域医療への貢献を更に推進すべく新病院を建設するものです。そして今回、株式会社共同建築設計事務所が選定されました。

当社は、病院様が目指す新病院像を理解し具現化できる設計者を選定するために、選定方法や評価方法の立案から、プレゼンテーションの開催・契約締結の支援を行いました。

事業主：医療法人社団慈生会 松山城東病院/ 用途：病院/ 構造・規模：RC造(予定)/地上5階建/ 延床面積：約5,400㎡ /竣工：2021年9月(予定)

「福寿会病院整備事業計画」設計者を選定

本計画は地域医療・在宅医療を支える病院として、新たに病床を取得し2021年内の開院を目指すプロジェクトです。今回、設計者として株式会社伊藤喜三郎建築研究所が選定されました。

当社では、基本計画の策定から設計者選定を一貫して支援しました。今後は福寿会様の目指す施設の実現に向け、引き続き、設計から施工段階までのプロジェクト推進支援を行って参ります。

事業主：医療法人社団福寿会/ 用途：病院/ 構造・規模：S造/地上5階建(予定)/ 延床面積：4,000㎡(予定) /竣工：2021年12月末(予定)

連載 これを知られば安心！ 建設コスト・プライスレポート

2019年7月時点における建設コスト・プライス状況については、建設物価指数に大きく影響する建設資材の鋼材価格はピークを過ぎ、横ばいからゆるやかな下降へと移行しています。

労務費に関しては、依然専門工事会社の労務不足は続いており、ゼネコンが専門工事を確保することは容易ではありません。特に電気工事や給排水衛生・空調工事といった設備専門工事会社の確保することは困難で、専門工事会社の繁忙状況により専門工事会社との価格交渉も難しくなり、受注活動におけるゼネコンの提出する見積価格に大きく影響しています。

全体感としては東京オリンピックの特需がピークアウトしたとみられ、マンション着工件数も3年ぶりに4%減少に転じ、それ以外の建物用途においても建設着工件数は減少傾向となりつつあり、大手、中堅ゼネコンへのヒアリング結果によれば、今後競争原理が働くと予測されます。

以前、入札価格が高止まりしていた公共工事においても、直近では想定以上の競争原理が働いた入札事例もあります。大手ゼネコンが中心となる100億円規模の建設プロジェクトが多かったのに対して、中堅ゼネコンは得意領域である50億円以下の案件数が減少したことから、各社による競争が働き2019年4月以降は、その規模の建設価格が下がってきています。

設備投資を計画されている法人様にとって、建設価格が徐々に下降傾向ではありますが、最新の情報収集と発注戦略を立てることが、建設プロジェクトの成功の鍵となります。